

# Четвертый кассационный суд общей юрисдикции

## Текст документа № 8Г-33829/2021 [88-4646/2022 - (88-35430/2021)]

Выбор документа Дата добавления  
1 Определение 18.03.2022

### ЧЕТВЕРТЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

Судья Музраев З.К.

Дело № 88-4646/2022

ГСК Алябьев Д.В. (докл.)

№ дела суда 1-й инстанции 2-170/2021

Боеску-Зыкова М.В.

Чекунова О.В.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Краснодар

03 марта 2022 года

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Брянского В.Ю.

судей Думушкиной В.М., Ивановой Е.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи гражданское дело по исковому заявлению Пахомова Евгения Николаевича, Кожевниковой Анны Андреевны, Ромашина Дмитрия Олеговича и Сбитневой Натальи Эдуардовны к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, закрытому акционерному обществу «Трансстрой» (далее - ЗАО «Трансстрой»), обществу с ограниченной ответственностью «Полином» (далее - ООО «Полином»), Кучмину Александру Витальевичу, Егоряну Араику Генриковичу и Григоряну Гарику Гургеновичу о признании недействительным договора раздела земельного участка, договоров купли-продажи и применении последствий недействительности сделок,

по кассационной жалобе истцов Сбитневой Н.Э., Кожевниковой А.А. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 05 августа 2021 года.

Заслушав доклад судьи Брянского В.Ю., выслушав объяснения участников процесса, судебная коллегия

установила:

Пахомов Е.Н., Кожевникова А.А., Ромашин Д.О. и Сбитнева Н.Э. обратились в суд с исковым заявлением к Управлению Росреестра по Волгоградской области, ЗАО «Трансстрой»,

ООО «Полином», Кучмину А.В., Егоряну А.Г. и Григоряну Г.Г. о признании недействительным договора раздела земельного участка, договоров купли-продажи и применении последствий недействительности сделок.

Решением Дзержинского районного суда города Волгограда от 09 февраля 2021 года иски требования удовлетворены.

Признан недействительным раздел земельного участка от 01 марта 2017 года, с кадастровым №, площадью 20585 квадратных метров, расположенного по адресу: <адрес>, на вновь образованные из него земельные участки, с кадастровыми №№

Сняты с государственного кадастрового учёта образованные при разделе земельные участки, с кадастровым №№, расположенные по адресу: <адрес>.2

Прекращено право собственности ЗАО «Трансстрой» на земельные участки, с кадастровыми №№, расположенные по адресу: <адрес>.

Восстановлен кадастровый учёт земельного участка, с кадастровым №, площадью 20585 квадратных метров, расположенного по адресу: <адрес>.

Признан недействительным договор № 7-2017 купли-продажи земельных участков, с кадастровыми №№; №, расположенных по адресу: <адрес>, заключенный 07 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и ООО «Полином».

Прекращено право собственности ООО «Полином» на земельные участки, с кадастровыми №№; №, расположенные по адресу: <адрес>.

Признан недействительным договор № 4-2020 купли-продажи земельных участков, с кадастровыми №№; №, расположенных по адресу: <адрес>, заключенные 23 апреля 2020 года между ООО «Полином» и Кучминым Александром Витальевичем.

Прекращено право собственности Кучмина Александра Витальевича на земельные участки, с кадастровыми №№; №, расположенные по адресу: <адрес>.

Признан недействительным договор № 5-2017 купли-продажи земельного участка, с кадастровым №, расположенного по адресу: <адрес>, заключенный 09 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и Григоряном Гариком Гургеновичем.

Прекращено право собственности Григоряна Гарика Гургеновича на земельный участок, с кадастровым №, расположенный по адресу: <адрес>.

Признан недействительным договор № 2-2018 купли-продажи земельного участка, с кадастровым №, расположенного по адресу: <адрес>, заключенный 163 января 2018 года между Григоряном Гариком Гургеновичем и Егоряном Ариаком Генриковичем.

Прекращено право собственности Егоряна Ариака Генриковича на земельный участок, с кадастровым №, расположенный по адресу: <адрес>.

Признан недействительным договор № 6-2017 купли-продажи земельного участка, с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, заключенный 09 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и индивидуальным предпринимателем Григоряном Гариком Гургеновичем.

Прекращено право собственности Григоряна Гарика Гургеновича на земельный участок, с кадастровым №, расположенный по адресу: <адрес>.

Признан недействительным договор № 1-2018 купли-продажи земельного участка, с

кадастровым №, расположенного по адресу: <адрес>, заключенный 16 января 2018 года между Григоряном Гариком Гургеновичем и Егоряном Ариаком Генриковичем.

Прекращено право собственности Егоряна Ариака Генриковича на земельный участок, с кадастровым №, расположенный по адресу: <адрес>.

Признан недействительным договор № 8-2017 купли-продажи земельного участка, с кадастровым №, расположенного по адресу: <адрес>, заключенный 23 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и Егоряном Ариаком Генриковичем.

Прекращено право собственности Егоряна Ариака Генриковича на земельный участок, с кадастровым №, расположенный по адресу: <адрес>.

Указано, что данное решение является основанием для внесения в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об исключении сведений:

- о земельных участках, с кадастровыми №№; 34№, расположенных по адресу: <адрес>, и о праве собственности на них ЗАО «Трансстрой»;

- о земельных участках с кадастровыми номерами: №, расположенных по адресу: <адрес>, и о праве собственности на них ООО «Полином»;

- о земельных участках, с кадастровыми №№; №, расположенных по адресу: <адрес>, и о праве собственности на них Кучмина Александра Витальевича;

- о земельных участках, с кадастровыми №№; №, расположенных по адресу: <адрес>, и об их правообладателе Егоряна Ариака Генриковича;

- о земельных участках, с кадастровыми №№; и №, расположенных по адресу: <адрес>, и о праве собственности на них Григоряна Гарика Гургеновича.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 05 августа 2021 года вышеуказанное решение суда отменено, по делу вынесено новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе истцы Сбитнева Н.Э., Кожевникова А.А., ссылаясь на нарушение и неправильное применение норм материального и процессуального права, ставит вопрос об отмене апелляционного определения с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

В возражениях на кассационную жалобу представитель ответчика ООО «Полином» - Кучмин Д.А. просит в удовлетворении доводов кассационной жалобы отказать, оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам.

В судебном заседании кассационной инстанции Сбитнева Н.Э. поддержала доводы кассационной жалобы, просила отменить апелляционное определение и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области – Рагузова А.А., ООО «Полином» - Кучмин Д.А. возражали против удовлетворения кассационной жалобы.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание кассационного суда не явились.

Информация о месте и времени рассмотрения кассационной жалобы размещена на официальном сайте Четвертого кассационного суда общей юрисдикции.

На основании части 5 статьи 379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, заслушав участников процесса, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 379.6 ГПК РФ кассационный суд общей юрисдикции рассматривает дело в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе.

Согласно статье 379.7 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Указанных оснований по результатам изучения доводов кассационной жалобы по материалам дела не установлено.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ЗАО «Трансстрой» являлось застройщик «Комплекса жилой застройки «Пионер» в <адрес>».

Согласно пункту 2.2 Проектной декларации по строительству «Комплекса жилой застройки «Пионер» в <адрес>», по состоянию 05 июня 2013 года: первый этап строительства: жилые дома № № 3 и 4 (начало строительства: второй квартал 2013 года; конец строительства: второй квартал 2015 года); второй этап строительства: жилые дома №№ 1 и 2 (начало строительства: второй квартал 2015 года; конец строительства: четвертый квартал 2016 года); третий этап строительства: жилые дома №№ 5, 6 и 7 (начало строительства: четвертый квартал 2016 года; конец строительства: четвертый квартал 2018 года).

Из пункта 2.5.6 Проектной декларации по строительству «Комплекса жилой застройки «Пионер» в <адрес>», по состоянию 05 июня 2013 года. - площадь земельного участка под строительство «Комплекса жилой застройки «Пионер» в <адрес>» составляет 20585 квадратных метров.

Пунктом 2.12 Проектной декларации по строительству «Комплекса жилой застройки «Пионер» в <адрес> по состоянию на 05 июня 2013 года установлено, что в состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, электрощитовые, технические помещения, крыша, фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, и иные ограждающие не несущие конструкции, земельный участок с элементами благоустройства: асфальтобетонные подъездные пути и тротуары, парковки автотранспорта, площадки для отдыха взрослых с установкой малых архитектурных форм, игровые площадки для детей, площадки для мусороконтейнеров, скамейки, урны, озеленение территории деревьями, кустарниками.

04 июня 2014 года между Пахомовым Е.Н. и ЗАО «Трансстрой» был заключен Договор участия в долевом строительстве № 5/65.

Согласно пунктам 1.1, 2.1 и 3.1. Договора участия в долевом строительстве ЗАО «Трансстрой» приняло на себя обязательства по проектированию и строительству своими силами и с привлечением лиц, «Комплекса жилой застройки «Пионер» в <адрес>», на земельном участке, находящимся по адресу: <адрес>, кадастровый №, свидетельство о собственности № <адрес> от 09

сентября 2011 года ЗАО «Трансстрой», категория земель: земли населенных пунктов - «многоквартирное жилищное строительство», площадью 20585 квадратных метров, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> за № от 09 сентября 2011 года, и после получения разрешения на ввод «Комплекса жилой застройки «Пионер» в эксплуатацию передать участнику долевого строительства Пахомову Е.Н. квартиру № 65, расположенную на первом этаже жилого дома по адресу: (согласно справке ГИЦ № 3176/09 от 14 июня 2013 года) город Волгоград, переулок Костромской, 15 (строительный номер жилого дома № 5). В свою очередь Пахомов Е.Н. оплатил обусловленную Договором цену.

Договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по Волгоградской области 09 июня 2014 года.

13 июля 2016 года ЗАО «Трансстрой» получены разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от №34 Ру 34301000-150/Д/13-2013 на земельном участке, с кадастровым №, с видом разрешенного использования «многоквартирное жилищное строительство» введены в эксплуатацию следующие объекты капитального строительства: «Комплекс жилой застройки «Пионер» в <адрес>»: 1-ый этап - жилые дома №№ 3 и 4, котельная, расположенные по адресу: <адрес>, переулок Костромской, <адрес>, 20 и 20а; «Комплекс жилой застройки «Пионер» в <адрес>» 2-ой этап - жилые дома №№ 1 и 2, расположенные по адресу: <адрес> 75; «Комплекс жилой застройки «Пионер» в <адрес>»; 3-й этап - жилые дома №№ 5, 6 и 7, расположенные по адресу: <адрес>, переулок Костромской, <адрес>, переулок Квартальный, <адрес> 11а.

Квартира № 65, расположенная на первом этаже жилого дома по адресу: (согласно справке ГИЦ № 3176/09 от 14 июня 2013 года) Город Волгоград, переулок Костромской, дом 15 (строительный номер жилого дома № 5) передана Пахомову Е.Н. по акту приёма-передачи от 25 июля 2016 года.

15 сентября 2016 года в ЕГРН зарегистрировано право собственности Пахомова Е.Н. на указанную квартиру (запись 34-34/001-34/001/145/2016- 425/1).

01 марта 2017 года единственным акционером ЗАО «Трансстрой» Моисеевым П.В. принято решение № 2 о разделе земельного участка, площадью 20858 квадратных метров, кадастровый №, принадлежащих ЗАО «Трансстрой» на 13 (тринадцать) земельных участков, с кадастровыми №№.

09 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и ИП Григоряном Г.Г. был заключен договор № 5-2017 купли-продажи земельного участка, согласно пункту 1.1. которого, ЗАО «Трансстрой» продало за 30000 рублей, а ИП Григорян Г.Г. за указанную сумму приобрёл в собственность земельный участок, площадью 184+/-5 квадратных метров, кадастровый №, находящийся по адресу: <адрес>. В тот же день ЗАО «Трансстрой» передало земельный участок в собственность ИП Григоряну Г.Г., о чём был составлен передаточный акт. В установленном законом порядке ИП Григорян Г.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

23 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и Егоряном А.Г. был заключен договор № 8-2017 купли-продажи земельного участка, согласно пункту 1.1 которого, ЗАО «Трансстрой» продало за 20000 рублей, а Егорян А.Г. за указанную сумму приобрёл в собственность земельный участок, площадью 36+/-2 квадратных метров, кадастровый №, находящийся по адресу: <адрес>. В тот же день ЗАО «Трансстрой» передало земельный участок в собственность Егоряну А.Г., о чём был составлен передаточный акт. В установленном законом порядке Егорян А.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

16 января 2018 года между ИП Григоряном Г.Г. и Егоряном А.Г. был заключен договор № 2-2018 купли-продажи земельного участка, согласно пункту 1.1 которого, ИП Григорян Г.Г. продал за 30000 рублей, а Егорян А.Г. за указанную сумму приобрёл в собственность земельный участок, площадью 184+/-5 квадратных метров, кадастровый №, находящийся по адресу: <адрес>. В тот же день земельный участок был передан покупателю, о чём был составлен передаточный акт. В

установленном законом порядке Егорян А.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

09 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и ИП Григоряном Г.Г. был заключен договор № 6-2017 купли-продажи земельного участка, согласно пункту 1.1 которого, ЗАО «Трансстрой» продало за 30000 рублей, а ИП Григорян Г.Г. за указанную сумму приобрёл в собственность земельный участок, площадью 186+7-5 квадратных метров, кадастровый №, находящийся по адресу: <адрес>. В тот же день земельный участок был передан покупателю, о чём был составлен передаточный акт. В установленном законом порядке ИП Григорян Г.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

16 января 2018 года вышеуказанный земельный участок был продан ИП Григоряном Г.Г. и Егоряну А.Г. по договору № 1-2018 купли-продажи земельного участка за 30000 рублей. В тот же день земельный участок был передан покупателю, о чём был составлен передаточный акт. В установленном законом порядке Егорян А.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

07 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и ООО «Полином» был заключен договор № 7-2017 купли-продажи земельных участков, согласно пункту 1.1 которого ЗАО «Трансстрой» продало за 100000 рублей, а ООО «Полином» за указанную сумму приобрело в собственность земельные участки, находящиеся по адресу: <адрес>, а именно: - земельный участок, площадью 405+/-7 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 249+/-6 квадратных метров, №; кадастровый №) - земельный участок, площадью 153+/-4 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 111+/-4 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 166+/-5 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 166+/-5 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 143+/-4 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 205+/-5 квадратных метров, №; кадастровый №).

В установленном законом порядке ООО «Полином» зарегистрировало право собственности на земельные участки.

23 апреля 2020 года между ООО «Полином» и Кучминым А.В. был заключен договор № 4-2020 купли-продажи земельных участков, пунктом 1.1 которого предусмотрено, что ООО «Полином» продало за 240000 рублей, а Кучмин А.В. за указанную сумму приобрёл в собственность земельные участки, находящиеся по адресу: <адрес>, а именно; - земельный участок, площадью 405+/-7 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 249+А6 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 153+/-4 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 111+/-4 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 166+/-5 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 166+/-5 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 143+/-4 квадратных метров, №; кадастровый №); - земельный участок, площадью 205+/-5 квадратных метров, №; кадастровый №).

В тот же день ООО «Полином» передало земельные участки Кучмину А.В., о чём были составлены\* передаточные акты. В установленном законом порядке Кучмин А.В. зарегистрировал право собственности на земельные участки.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции, удовлетворяя искивые требования, учитывая нормы п. 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, части 2 статьи 36 ЖК РФ, части 3 статьи 36 ЖК РФ, п.5 статьи 16 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», п.1 статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части 1 статьи 36 ЖК РФ, сделал вывод, что с 15 сентября 2016 года, то есть с момента регистрации Пахомовым Е.Н. права собственности

на квартиру в ЕГРН, у ЗАО «Трансстрой» на основании статьи 413 ГК РФ прекратилось право собственности на земельный участок, площадью 20585 квадратных метров, с кадастровым №, расположенный по адресу: <адрес>, а также возникло право общей долевой собственности на земельный участок всех сособственников помещений в многоквартирных домах. ЗАО «Трансстрой» незаконно произвело раздел земельного участка, площадью, 20585 квадратных метров, с кадастровым №, расположенного по адресу: <адрес>, на 13 (тринадцать) земельных участков, без согласия собственников помещений в многоквартирном доме жилого комплекса «Пионер», что свидетельствует о недействительности такого раздела и последующих сделок купли-продажи земельных участков.

Судом апелляционной инстанции было установлено, что право собственности ЗАО «Трансстрой» на котельную было зарегистрировано в установленном законом порядке.

13 октября 2017 года из земельного участка с кадастровым № был выделен, в том числе, земельный участок с кадастровым №, площадь 401 +/-7 кв.м. 1, на котором расположена газовая котельная по адресу: г. Волгоград, пер. Костромской, 20А.

Иные объекты, помимо котельной, на земельном участке с кадастровым № отсутствуют, также на нём отсутствуют элементы благоустройства, относящиеся к жилым домам.

Как следует из свидетельства о праве собственности на земельный участок № 34 АА 482106 от 09 сентября 2011 года, собственником земельного участка площадью 20 585 кв.м., с кадастровым №, на котором осуществлялось строительство многоквартирных жилых домов и иных объектов, являлся ЗАО «Трансстрой» до момента его раздела.

Кроме того, сведения о собственности ЗАО «Трансстрой» на земельный участок указаны в пункте 2.5 Проектной декларации по строительству «Комплекса жилой застройки «Пионер» от 05 июня 2013 года и в пункте 1.4 договоров участия в долевом строительстве.

С выводами суда первой инстанции суд апелляционной инстанции не согласился, сделав вывод, что в материалах дела отсутствуют доказательства обращения собственников помещений в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельных участков для эксплуатации жилых домов. Учитывая, что право общей долевой собственности на земельный участок у каждого из собственников помещений в многоквартирном жилом доме возникает только в отношении того земельного участка, на котором непосредственно располагается соответствующий многоквартирный дом, а сведений о формировании земельного участка под каждым из 7 многоквартирных домов не предоставлено, то правовых оснований считать, что после сдачи домов в эксплуатацию и регистрации права собственности на жилые помещения у собственников помещений в этих домах, в том числе у истцов, возникло право общей долевой собственности на земельный участок площадью 20585 квадратных метров, с кадастровым №, не имеется. Также фактом подтверждающим, что у собственников помещений в многоквартирных домах жилого комплекса «Пионер» не возникло право общей долевой собственности на весь спорный земельный участок, является то обстоятельство, что пунктом 1.2 договора участия в долевом строительстве от 04 июня 2014 года № предусмотрено, что строительство на территории комплекса жилой застройки «Пионер» котельной и газопровода к ней осуществляется за счет средств Застройщика (ЗАО «Трансстрой»), котельная, неразрывно связанная с земельным участком с кадастровым №, ни сам этот земельный участок, необходимый для ее размещения и эксплуатации, не имеют признаков, позволяющих отнести их к общему имуществу в каком-либо из 7 многоквартирных домов, входящих в состав жилого комплекса «Пионер». поскольку у истцов не возникло право общей собственности на земельный участок площадью 20 585 кв. м., с кадастровым №, ЗАО «Трансстрой», как собственник земельного участка, был вправе осуществить его раздел и последующее отчуждение новых земельных участков, то отсутствуют правовые основания для признания недействительным раздела этого участка, признании недействительными договоров купли-продажи и применении последствий их недействительности, что влечет за собой отмену решения суда и принятие по делу нового решения

об отказе в удовлетворении исковых требований. Кроме того, суд апелляционной инстанции также сделал вывод, что Управление Росрестра по Волгоградской области является ненадлежащим ответчиком по делу и требования к нему не подлежали удовлетворению, поскольку Управление не является субъектом спорных правоотношений, не имеет собственного материально-правового интереса и не предъявляет самостоятельных требований относительно предмета спора.

С выводами суда апелляционной инстанции судебная коллегия согласна ввиду следующего.

В соответствии с положениями статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка) (пункт 1).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (пункт 2).

В ходе рассмотрения гражданского дела судом апелляционной инстанции были исследованы все материалы гражданского дела, изучена позиция истцов и ответчика, однако, нарушения прав и законных интересов истцов в ходе рассмотрения гражданского дела установлено не было.

Исходя из положений, указанных в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П, а также в пунктах 66 и 67 Постановления Пленума № 10/22, можно сделать вывод о том, что в нормах пункта 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ подразумевается земельный участок, на котором расположен один многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Судом апелляционной инстанции правомерно указано, что суду не представлено доказательств того, что спорный земельный участок является общим имуществом собственников 7 многоквартирных домов.

Кроме того, данная позиция не соответствует нормам жилищного и земельного законодательства, так как понятие общего имущества применяется к одному многоквартирному дому, понятия общего имущества 2-х и более многоквартирных домов законодательством не предусмотрено.

Также в материалах дела имеются доказательства, подтверждающие нахождение спорного земельного участка в собственности у застройщика с 2011 года, соответственно, следует согласиться с выводом суда апелляционной инстанции о том, что поскольку право собственности на земельный участок площадью 20 585 кв.м., с кадастровым №, принадлежало ЗАО «Трансстрой», то его единственный акционер Моисеев П.В. вправе был принимать решение о распоряжении этим земельным участком и его разделе без согласия собственников помещений в многоквартирных домах «Комплекса жилой застройки «Пионер», а ЗАО—«Трансстрой» также было вправе отчуждать разделенные земельные участки.

Разрешение вопросов доказывания и оценки доказательств отнесено к компетенции судов, рассматривающих дело по правилам для суда первой инстанции, и не охватывается основаниями для кассационного пересмотра судебных актов.

Приведенные в кассационной жалобе доводы по существу сводятся к переоценке собранных по делу доказательств, повторяют правовую позицию заявителя при рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций, являлись предметом проверки и оценки судебных инстанций, которые правомерно отвергнуты как несостоятельные, с приведением мотивированных выводов, основанных на правильном применении норм материального и процессуального права.



Поскольку судом апелляционной инстанции не допущено существенных нарушений норм материального или процессуального права, повлекших вынесение незаконного решения, обжалуемое судебное постановление отмене либо изменению не подлежит.

Руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 05 августа 2021 года оставить без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения.

Председательствующий:

В.Ю. Брянский

Судьи

В.М. Думушкина

Е.В. Иванова

11.04.2022 12:37:37